

PENGARUH KINERJA KEUANGAN, TINGKAT BUNGA DAN INFLASI TERHADAP RETURN SAHAM PERUSAHAAN SEKTOR *PROPERTY* DAN *REAL ESTATE* YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA PERIODE 2014-2016

Alifyani Rizki Defawanti

Universitas Negeri Surabaya

Alifyanirizkid@yahoo.co.id

R.A. Sista Paramita

Universitas Negeri Surabaya

Sistaparamita@unesa.ac.id

Abstract

This study aims to determine the factors that effect the stock returns of the company in Property and Real Estate sector. The population in this study were 48 companies with as many as 31 companies research samples are taken using purposive sampling . This study using financial ratios, interest rate and inflation than analyzed using multiple linier regression. Financial ratios can describe the condition of company so, financial ratio can be taken into consideration investors to conduct investment activities. F test result in this study indicate that jointly financial performance, interest rate and inflation effect the stock return. The results obtained for t test show that the variables ROA, Current Ratio, DER, TATO, EPS, and EVA have no effect on stock return. Variable beta has a significant negative while interest rate and inflation have a significant positive effect on stock return.

Keywords: stock return, financial performance, interest rate, inflation

PENDAHULUAN

Perusahaan pasti membutuhkan dana tambahan untuk kegiatan operasional mereka. Dana tersebut biasanya dapat berupa pinjaman yang berasal dari pinjaman bank maupun dana yang didapat dari para investor. Apabila perusahaan membutuhkan dana yang besar, perusahaan lebih tertarik untuk mengumpulkan dana dari investor dengan cara menjual saham mereka kepada publik di pasar modal. Jumlah saham yang mereka jual tergantung dari jumlah kebutuhan dana yang dibutuhkan oleh perusahaan. Aktivitas perusahaan yang pertama kali menjual ekuitasnya kepada public disebut dengan IPO (*Initial Public Offering*). Perusahaan yang telah melakukan IPO dapat disebut sebagai perusahaan terbuka atau dapat disebut dengan *Go Public*. Perusahaan yang telah *Go Public* memiliki kewajiban untuk mempublikasikan laporan keuangan perusahaan di tiap tahunnya. Hal ini sebagai bentuk transparansi kepada pemegang saham agar para pemegang saham dapat mengetahui kondisi keuangan perusahaan dan sebagai pertimbangan untuk calon investor dalam menginvestasikan dananya pada suatu perusahaan. Apabila perusahaan mengetahui mengenai kinerja perusahaan baik, maka investor akan dengan segera membeli saham dari perusahaan tersebut perusahaan baik, maka

investor akan dengan segera membeli saham dari perusahaan tersebut.

Investasi dapat diartikan sebagai tindakan melakukan suatu kegiatan (dalam konteks seluas-luasnya), yang dilakukan pada masa sekarang yang bertujuan agar mendapatkan keuntungan di masa depan (SahamOk, 2017). Terdapat beberapa jenis investasi yaitu investasi dalam bentuk saham, obligasi, deposito, mata uang asing, reksadana, properti, emas, dan lain sebagainya. Investasi dalam bentuk saham akan mendapatkan keuntungan berupa *return*. *Return* saham merupakan keuntungan yang diharapkan oleh investor atas dana yang diinvestasikan dalam bentuk saham (Setyowati dan Amanah, 2016). Imbal hasil yang didapatkan oleh investor, bentuknya dapat berupa *yield* dan *capital gain* (*loss*). Apabila selisih harga yang didapat pada periode saat ini lebih tinggi daripada periode lalu, maka investor akan mendapatkan keuntungan yang disebut dengan *capital gain* namun, sebaliknya jika harga saham saat ini lebih rendah daripada harga saham periode lalu maka dapat dikatakan investor mendapatkan kerugian (*capital loss*) (Carlo, 2014)

Dalam melakukan kegiatan investasi dalam bentuk saham, tentunya terdapat resiko yang mungkin akan dialami oleh investor. Tingginya resiko yang akan dihadapi oleh investor

dalam menanamkan dananya ke suatu perusahaan, maka investor memerlukan suatu analisis resiko yang dapat membantu investor untuk memperkirakan resiko yang mereka dapatkan. Analisis teknikal dan analisis fundamental dapat membantu investor untuk menentukan serta menganalisis saham yang cocok untuk dibeli. Analisis teknikal melihat pergerakan perubahan harga saham dari waktu ke waktu. Analisis saham yang dilakukan dengan pendekatan fundamental dilakukan dengan cara membandingkan nilai intrinsik suatu. saham dengan harga pasar sehingga dapat diketahui apakah harga saham telah mencerminkan nilai intrinsik dari saham itu sendiri. Nilai intrinsik ini ditentukan oleh faktor-faktor fundamental seperti, kinerja perusahaan sedangkan kinerja perusahaan dipengaruhi oleh kondisi industri dan makroekonomi (Halim, 2015:4).

Dalam tiga tahun terakhir yaitu 2014 hingga 2016, *return* saham sektoral bergerak fluktuatif. Pada tahun 2014 sebanyak 8 sektor mengalami *return* yang positif dan hanya 1 sektor saja yang memiliki *return* negatif. Pada tahun berikutnya yaitu tahun 2015, semua sektor mengalami penurunan *return* saham sehingga *return* berada pada angka negatif. Akan tetapi pada tahun 2016 setiap sektor mengalami peningkatan *return* saham yang ditandai dengan rata-rata *return* saham memiliki nilai yang positif dan hanya terdapat satu sektor yang mengalami penurunan dan memiliki nilai negatif yaitu sektor *property* dan *real estate*. Berikut ini merupakan tabel pergerakan rata-rata *return* saham sektoral tahun 2014-2016 yang terdaftar dalam Bursa Efek Indonesia (BEI) :

Tabel 1 RATA-RATA *RETURN* SAHAM SEKTORAL 2014-2016

	2014	2015	2016
Pertanian	0,32	-0,16	0,13
Pertambangan	-0,27	-0,33	1,33
Industri dasar dan kimia	0,06	-0,18	0,66
Aneka industri	0,29	-0,10	0,16
Barang konsumsi	0,26	-0,11	1,66
<i>Property</i> dan <i>real estate</i>	0,28	-0,04	-0,05
Infrastruktur, utilitas, dan transportasi	0,07	-0,29	0,14
Keuangan	0,14	-0,02	0,42
Perdagangan, jasa, dan investasi	0,10	-0,12	0,26

Sumber : www.SahamOk.com (data diolah penulis)

Pada tabel diatas, menunjukkan rata-rata *return* saham sektoral perusahaan tahun 2014-2016 yang terdaftar di dalam Bursa Efek Indonesia (BEI). Data rata-rata *return* saham sektoral tersebut berasal dari sembilan sektor perusahaan. Pada tahun 2014 terlihat sebanyak delapan sektor memiliki *return* saham yang positif yaitu sektor pertanian; industri dasar dan kimia; aneka industri; barang konsumsi; *property* dan *real estate*; infrastruktur, utilitas, dan transportasi; keuangan; perdagangan, jasa dan investasi. Kenaikan ini dipimpin oleh sektor pertanian dengan rata-rata *return* sebesar 0,32. Pada tahun 2015 semua sektor mengalami penurunan yang bahkan semua sektor memiliki *return* yang bernilai negatif, dengan penurunan terbesar yaitu sektor pertambangan. Kondisi tersebut berbeda dengan tahun 2016 yang memperlihatkan pergerakan positif dari semua sektor sebab semua sektor mengalami peningkatan dengan rata-rata *return* yang bernilai positif, akan tetapi kondisi tersebut tidak berlaku untuk sektor *property* dan *real estate* sebab pada tahun 2016 sektor ini masih mengalami penurunan dari tahun 2015 dengan nilai rata-rata *return*nya sebesar -0,05 yang berarti turun sebesar 0,01 dibandingkan tahun 2015. Menurunnya saham sektor *property* dan *real estate* diperkuat dengan adanya pemberitahuan bahwa kondisi *property* indonesia 2016 masih sama dengan tahun 2015 dimana siklusnya masih belum membaik yang disebabkan sektor *property* dan *Real estate* memasuki siklus perlambatan ekonomi (Wartaekonomi.co.id, 2016).

Kinerja keuangan perusahaan tertuang di dalam laporan keuangan perusahaan. Pada laporan keuangan terkandung kondisi keuangan perusahaan. Pada laporan keuangan terdapat rasio keuangan. Rasio keuangan terdiri atas rasio profitabilitas, rasio likuiditas, rasio *leverage*, rasio aktivitas dan rasio pasar. Rasio keuangan dapat menggambarkan kondisi suatu perusahaan sehingga rasio keuangan dapat dijadikan pertimbangan investor untuk melakukan kegiatan investasi (Thrisye dan Simu, 2013).

Rasio profitabilitas diproksikan dengan *Return On Asset* (ROA). Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Sudiyatno dan Suharmanto (2011); Ulupui (2017); Basalama et al (2017) menunjukkan bahwa ROA berpengaruh positif terhadap *return* saham namun, penelitian yang dilakukan oleh Nidianti (2013); Hariani, lilik (2010) menghasilkan bahwa ROA memiliki pengaruh yang negatif serta signifikan terhadap *return* saham. Berbeda dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Susilowati dan Turyanto (2011) dalam penelitiannya menghasilkan bahwa ROA tidak berpengaruh signifikan dengan *return* saham. Akibat adanya ketidakkonsistenan hasil penelitian sehingga ROA dipilih sebagai salah satu variabel independen dalam penelitian ini.

Rasio Likuiditas digunakan untuk menilai tingkat likuiditas perusahaan. Rasio likuiditas diproksikan dengan *current ratio*. Penelitian yang dilakukan oleh Dewi, (2016); Ulupui (2017) memberikan hasil bahwa *current ratio* memiliki hubungan yang positif dengan *return* saham. Hasil penelitian tersebut bertentangan dengan penelitian yang dilakukan oleh Raningsih dan Putra (2015) yaitu *current ratio* memiliki hubungan yang negatif dengan *return* saham. Penelitian yang dilakukan oleh Thrisesy dan Simu (2013); Tumonggor *et al* (2017); Basalama *et al* (2017) juga menentang hasil penelitian sebelumnya dengan hasil penelitian yaitu *current ratio* tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Adanya ketidakkonsistenan dalam hasil penelitian sehingga variabel *current ratio* dipilih sebagai variabel dalam penelitian ini.

Rasio *leverage* digunakan untuk menilai seberapa besar aset perusahaan dibiayai dengan hutang. Rasio *leverage* diproksikan dengan *Debt To Equity Ratio (DER)*. Berdasarkan hasil dari penelitian terdahulu *Debt To Equity Ratio* memiliki pengaruh yang negatif terhadap *return* saham Sugiarto (2011); Safitri *et al* (2017) sedangkan, penelitian yang dilakukan oleh Puspitasari, Herawati, Luh, dan Erni (2017); Ulupui (2017); Tumonggor *et al* (2017) menghasilkan DER tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Kedua penelitian tersebut berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Basalama, Murni, dan Sumarauw (2017); Susilowati (2011) dengan hasil DER berpengaruh positif dengan *return* saham. Berdasarkan penelitian terdahulu ditemukan adanya ketidakkonsistenan hasil penelitian sehingga DER dipilih sebagai variabel dalam penelitian ini.

Rasio aktivitas digunakan untuk mengetahui efektivitas perusahaan untuk menggunakan aset yang dimiliki perusahaan (kasmir, 2016:172). Salah satu proksi yang dapat dijadikan alat untuk mengukur rasio aktivitas yaitu *Total Aset Turnover (TATO)*. Berdasarkan penelitian Dewi (2016) *total aset turnover* memiliki hubungan yang positif dengan *return* saham. Sedangkan berdasarkan penelitian Martani, Mulyono, dan Khairurizka (2009) *total aset turnover* memiliki pengaruh negatif terhadap *return* saham, namun Abdullah (2016) *total aset turnover* tidak memiliki pengaruh terhadap *return* saham. Dari hasil penelitian terdahulu terdapat ketidakkonsistenan hasil sehingga variabel *Total Asset TurnOver* dipilih sebagai variabel penelitian.

Rasio nilai pasar dapat dijadikan informasi bagi para investor untuk melihat kondisi yang sedang terjadi di pasar. Rasio pasar yang dapat digunakan yaitu *Earning Per Share (EPS)*. EPS menunjukkan kemampuan perusahaan dari segi profitabilitas yang dikaitkan dengan pasar (Susilowati dan

Turyanto, 2011). Berdasarkan hasil penelitian Setyowati dan Amanah (2016); Arief *et al* (2017) yaitu EPS berpengaruh positif terhadap *return* saham perusahaan. Puspitasari *et al.* (2017); Muhammad, Scrimgeour (2014) dengan hasil penelitian yaitu EPS memiliki pengaruh negatif terhadap *return* saham perusahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Susilowati dan Turyanto (2011); Hidayat, Isroah (2016) menyangkal penelitian tersebut dan hasil penelitiannya yaitu EPS tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Hasil penelitian yang tidak konsisten tersebut menjadikan variabel EPS dijadikan variabel dalam penelitian ini.

Selain menggunakan analisis kinerja keuangan konvensional, kinerja keuangan suatu perusahaan juga dapat diukur dengan alat analisis yang baru dikembangkan yaitu *Economic Value Added (EVA)*. Kinerja keuangan yang diukur dengan menggunakan EVA merupakan suatu usaha yang digunakan oleh perusahaan untuk mengukur nilai tambah perusahaan yang didapatkan dari modal yang merupakan dana para pemegang saham yang memiliki harapan untuk mendapatkan keuntungan oleh karena itu, perusahaan berusaha untuk menggunakan secara efisien atas modal yang mereka miliki yang digunakan untuk kegiatan operasi perusahaan (Tenneco, 2012). Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Kristiana dan Sriwidodo (2012) yaitu EVA berpengaruh positif terhadap *return* saham. Namun, berdasarkan Hariani (2010) memberikan hasil yang berbeda dengan penelitian sebelumnya yaitu adanya pengaruh negatif antara EVA dengan *return* saham. Penelitian yang dilakukan oleh Sudiyatno dan Suharmanto (2011) menghasilkan EVA tidak memiliki pengaruh terhadap *return* saham. Adanya ketidakkonsistenan hasil penelitian dari penelitian terdahulu menyebabkan EVA dijadikan variabel dalam penelitian ini.

Pada setiap investasi tentunya investor akan menghadapi suatu resiko, meskipun resiko yang dimiliki oleh setiap investor tentunya akan berbeda-beda. Beta adalah pengukur *resiko sistemik* dari suatu sekuritas atau portofolio secara relatif sehingga beta juga akan mengukur perubahan yang terjadi pada *return* suatu sekuritas apabila juga terjadi pergerakan maupun perubahan pada *return* pasar Sinaga dan Sulasmiyati (2015); Yunina (2015). Berdasarkan Yunina, Islahuddin, dan Shabri (2013) menunjukkan bahwa beta berpengaruh positif terhadap *return* saham. Namun, penelitian yang dilakukan oleh Ahmad dan Zakaria (2011) menghasilkan beta saham memiliki pengaruh negatif dengan *return* saham. Sedangkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Sugiarto (2011) menunjukkan bahwa *beta* saham tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Berdasarkan hasil penelitian terdahulu ditemukan

ketidakkonsistenan hasil penelitian sehingga beta dipilih sebagai variabel penelitian.

Dalam penelitian ini, menggunakan dua faktor makroekonomi yaitu tingkat bunga dan inflasi. Tingkat bunga memiliki hubungan yang saling berkebalikan dengan *return* saham. Tingkat bunga yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu SBI. Berdasarkan Nasir dan Mirza (2011) menunjukkan bahwa tingkat bunga berpengaruh positif terhadap *return* saham. Namun, berdasarkan Sodikin (2007) tingkat bunga berpengaruh negatif terhadap *return* saham. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Farida dan Darmawan (2017) tingkat bunga tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Adanya ketidakkonsistenan pada penelitian terdahulu sehingga tingkat bunga dipilih sebagai variabel dalam penelitian ini.

Inflasi adalah suatu keadaan dimana jumlah uang beredar lebih tinggi dibandingkan dengan persediaan barang, serta naiknya harga produksi sehingga harga jual barang menjadi meningkat. Meningkatnya harga jual barang menyebabkan menurunnya tingkat penjualan barang sehingga harga saham akan menurun serta menurunkan *return* saham. Berdasarkan Nasir dan Mirza (2011) memberikan hasil inflasi berpengaruh positif terhadap *return* saham. Akan tetapi, penelitian yang dilakukan oleh Hidayat dan Isroah (2016) menunjukkan bahwa inflasi berpengaruh negatif terhadap *return* saham. Penelitian yang dilakukan oleh Sodikin (2007) menunjukkan bahwa inflasi tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Berdasarkan hasil dari penelitian terdahulu ditemukan ketidakkonsistenan hasil penelitian sehingga inflasi dipilih sebagai variabel dalam penelitian ini.

Berdasarkan fenomena serta riset gap pada penelitian terdahulu, oleh karena itu peneliti ingin meneliti lebih dalam karena adanya perbedaan hasil dari penelitian yang terdahulu, sehingga peneliti mengangkat judul: “Pengaruh Kinerja Keuangan, Tingkat Bunga, dan Inflasi Terhadap Return Saham Perusahaan Property dan Real Estate Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2014-2016”.

KAJIAN PUSTAKA DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Signalling Theory

Signalling theory menjelaskan bahwa laporan keuangan yang memberikan gambaran yang baik mengenai informasi keuangan perusahaan, akan memberikan sinyal atau tanda kepada investor bahwa perusahaan telah melakukan kegiatan operasional perusahaan dengan baik (Sunardi, 2010). Investor akan melihat suatu perusahaan memiliki prospek

yang baik melalui laporan keuangan perusahaan. Setelah adanya sinyal positif tersebut maka harapannya pasar akan segera bereaksi karena menerima sinyal positif.

Rasio Profitabilitas (*Return On Asset*)

Rasio profitabilitas merupakan rasio yang dapat digunakan untuk mengetahui seberapa besar keuntungan yang didapatkan oleh perusahaan (Kasmir, 2016:196). Rasio profitabilitas dapat melihat keefektifan perusahaan dalam melakukan aktivitas perusahaan dan mendapatkan keuntungan dari penjualan produk perusahaan. Perusahaan tentu saja akan berusaha menjaga agar laba perusahaan selalu meningkat setiap periode agar investor mau untuk berinvestasi pada perusahaan mereka. Rasio ini diproksikan oleh *Return On Aset* (ROA). ROA yang meningkat menunjukkan bahwa perusahaan dapat mengelola aktivasnya dengan baik.

Rasio Likuiditas (*Current Ratio*)

Rasio likuiditas digunakan untuk menilai tingkat kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangan dalam jangka pendek (Sudana, 2011:21). *Current ratio* dapat digunakan untuk menilai seberapa besar kemampuan perusahaan untuk membayar kewajiban jangka pendek perusahaan (Kasmir, 2016:134). *Current ratio* ini mengukur seberapa besar kemampuan perusahaan membiayai utangnya dengan aktiva lancar yang dimilikinya. Apabila perusahaan mampu untuk membiayai utangnya menggunakan aktiva lancar yang dimilikinya hal tersebut berarti perusahaan sedang dalam kondisi yang aman

Rasio Leverage (*Debt To Equity Ratio*)

Rasio ini mengukur besar kecilnya utang yang perusahaan gunakan dalam membeli kebutuhan operasional perusahaan (Sudana, 2011:20). Rasio *Leverage* diproksikan dengan *Debt To Equity Ratio* (DER). *Debt To Equity Ratio* (DER) merupakan rasio yang dapat digunakan sebagai ukuran untuk membandingkan utang dengan ekuitas perusahaan (Kasmir, 2016:157). Rasio DER berfungsi untuk mengetahui seberapa besar dana yang didapatkan dari modal sendiri yang digunakan oleh perusahaan sebagai jaminan utang.

Rasio Aktivitas (*Total Asset Turnover*)

Rasio aktivitas digunakan untuk mengukur tingkat efektivitas serta seberapa efisien perusahaan untuk melakukan pengelolaan terhadap aset yang perusahaan miliki (Sudana, 2011:21). Rasio aktivitas mampu melihat seberapa efisien perusahaan menggunakan sumber dayanya. Berdasarkan rasio aktivitas ini maka akan terlihat apakah perusahaan telah berhasil melakukan aktivitas perusahaan secara optimal

setiap harinya. Rasio aktivitas diproksikan oleh *Total Asset Turnover*.

Rasio Pasar (EPS)

Rasio pasar menunjukkan kondisi yang sedang berlangsung di pasar. Rasio pasar ini dapat digunakan oleh investor untuk mengetahui saham yang mereka beli layak atau tidak. Rasio pasar dapat diproksikan dengan EPS. *Earning Per Share* (EPS) menggambarkan laba bersih yang didapatkan untuk setiap lembar saham yang didapatkan perusahaan ketika menjalankan operasi (Setyowati dan Amanah, 2016). EPS merupakan informasi yang dapat memberikan petunjuk kepada investor mengenai keuntungan bersih yang akan diberikan untuk seluruh pemegang saham perusahaan

Economic Value Added (EVA)

Economic value added merupakan tujuan perusahaan untuk menciptakan serta meningkatkan nilai tambah (*value added*) perusahaan di mata investor yang berasal dari modal yang berasal dari investor serta berguna untuk kegiatan operasional perusahaan (Tenneco, 2012). Perusahaan akan berusaha untuk meningkatkan laba perusahaan namun tanpa penambahan modal perusahaan. Hal tersebut dapat dilakukan apabila pihak manajemen perusahaan mampu mengoptimalkan aktiva yang dimiliki oleh perusahaan untuk mendapatkan keuntungan secara maksimal.

Resiko Investasi (Beta)

Resiko merupakan besarnya penyimpangan tingkat imbal hasil yang diharapkan (*expected return*) dengan tingkat imbal hasil yang dicapai secara nyata (*actual return*) (Halim, 2015:31). Resiko dapat diukur dengan Beta. Beta merupakan parameter untuk mengetahui penyimpangan antara *return* sekuritas dengan *return* pasar.

Tingkat Bunga

Tingkat bunga yaitu salah satu faktor yang mampu mempengaruhi *return* suatu saham. Tingkat bunga memiliki hubungan yang saling berkebalikan dengan *return* saham (Tandelilin, 2001:49). Ketika tingkat bunga naik, maka *return* rendah. Hal tersebut disebabkan karena investor memilih untuk menginvestasikan dananya pada sekuritas di pasar uang dibandingkan dengan berinvestasi pada saham, oleh karena itu permintaan jumlah saham akan semakin menurun dan akan menurunkan harga saham. Tingkat bunga yang digunakan yaitu Sertifikat Bank Indonesia (SBI).

Inflasi

Inflasi yang tinggi dapat mempengaruhi daya beli rupiah sebab akan terjadi pengurangan daya beli rupiah yang telah diinvestasikan (Tandelilin, 2001:49). Resiko inflasi dapat

disebut sebagai resiko daya beli sebab nilai rupiah akan berkurang serta harga barang konsumsi semakin meningkat. Apabila inflasi meningkat investor akan menuntut untuk mendapatkan kompensasi atas penurunan daya beli.

Pengaruh *Return On Asset* (ROA) Terhadap *Return Saham*

Nilai ROA yang tinggi menunjukkan tingginya efektivitas perusahaan dalam menghasilkan laba bersih dari kegiatan operasional perusahaan dengan menggunakan seluruh aktivitya. Investor yang rasional, akan melihat sinyal tersebut sebagai suatu kesempatan bagi investor untuk membeli saham perusahaan sehingga tingginya volume perdagangan saham dan diikuti dengan meningkatnya harga saham dan *return* yang didapatkan oleh investor juga meningkat.

Pengaruh *Current Ratio* Terhadap *Return Saham*

Nilai *Current ratio* perusahaan yang tinggi, menyebabkan saham suatu perusahaan akan diminati oleh para investor, sebab investor akan menganggap nilai *Current ratio* perusahaan yang tinggi menunjukkan bahwa perusahaan mampu membayar seluruh kewajiban jangka pendeknya dan perusahaan tersebut dapat dikatakan aman (Puspitasari, Herawati, Luh, dan Erni, 2017). Oleh karena itu, investor menjadi tertarik untuk membeli saham suatu perusahaan sehingga, mengakibatkan tingginya volume dari perdagangan saham yang diikuti dengan meningkatnya harga saham serta tingginya *return* saham yang akan diterima investor.

Pengaruh *Debt To Equity Ratio* (DER) Terhadap *Return Saham*

Perusahaan yang memiliki nilai DER yang tinggi, berarti perusahaan tersebut sebagian aktivitasnya dibiayai dengan hutang. Nilai DER yang tinggi akan memiliki dampak yang negatif terhadap *return* saham sebab perusahaan akan cenderung dengan mudah mengalami kegagalan sebab memiliki jumlah hutang yang besar dan dengan besarnya jumlah hutang maka ada kemungkinan perusahaan tersebut akan mengalami resiko gagal bayar (Puspitasari et al., 2017). Investor yang mengetahui tentang nilai DER perusahaan yang tinggi tentu saja akan melepas saham suatu perusahaan, yang menyebabkan turunnya harga saham suatu perusahaan serta menyebabkan penurunan yang signifikan terhadap *return* saham.

Pengaruh *Total Asset Turnover* (TATO) Terhadap *Return saham*

Total Asset Turnover dapat melihat seberapa besar kemampuan perusahaan dalam mengelola aktivitya secara optimal sehingga dapat menghasilkan sejumlah tingkat

produk yang akhirnya akan meningkatkan jumlah penjualan perusahaan yang pada akhirnya menciptakan pendapatan bagi perusahaan, apabila perusahaan memiliki kemampuan yang besar dalam mengoptimalkan jumlah aktiva yang mereka miliki untuk meningkatkan penjualan maka, pendapatan yang perusahaan dapatkan akan meningkat dan tentu saja akan meningkatkan laba perusahaan. Hal tersebut akan direspon secara positif oleh investor sehingga *return* akan meningkat.

Pengaruh *Earning Per Share* (EPS) Terhadap *Return Saham*

EPS merupakan informasi keuntungan bersih yang akan dibagikan kepada seluruh pemegang saham (Setyowati dan Amanah, 2016). Besarnya EPS dapat mempengaruhi tingkat kepercayaan investor untuk berinvestasi pada suatu perusahaan. Ketika perusahaan memiliki EPS yang meningkat setiap periodenya maka investor akan mempercayakan dana mereka untuk diinvestasikan kepada perusahaan tersebut sebab investor melihat jumlah laba bersih yang mampu dihasilkan oleh perusahaan di setiap periodenya terus mengalami peningkatan EPS berpengaruh terhadap *return* saham dikarenakan EPS yang meningkat mampu mempengaruhi harga saham sehingga harga saham perusahaan akan semakin mahal atau meningkat (Setyowati dan Amanah, 2016).

Pengaruh *Economic Value Added* Terhadap *Return Saham*

Metode pengukuran kinerja perusahaan dengan menggunakan EVA ini mencoba untuk mengukur nilai tambah yang dihasilkan oleh perusahaan dengan cara mengurangi biaya modal yang timbul akibat adanya investasi, dengan dilakukannya pengurangan biaya modal maka diharapkan perusahaan dapat meningkatkan nilai tambah perusahaan. Nilai tambah perusahaan yang positif akan mencerminkan suatu perusahaan memiliki kinerja yang baik sehingga investor dapat tertarik untuk berinvestasi pada suatu perusahaan, sehingga volume perdagangan suatu perusahaan meningkat yang pada akhirnya harga saham meningkat diikuti dengan peningkatan *return* saham.

Pengaruh Beta Terhadap *Return Saham*

Resiko Investasi merupakan kemungkinan terjadinya peristiwa yang tidak menguntungkan bagi investor. Peristiwa yang tidak menguntungkan tersebut terjadi karena adanya penyimpangan antara tingkat imbal hasil yang diharapkan dengan tingkat imbal hasil yang didapatkan, hal tersebut merupakan resiko investasi. Indikator yang berguna sebagai pengukur resiko investasi yaitu *beta*. *Beta* memiliki hubungan positif terhadap *return* saham sebab berdasarkan

teori, meningkatnya *return* yang didapatkan maka resiko yang didapatkan juga akan meningkat (*high risk high return*).

Pengaruh Tingkat Bunga Terhadap *Return Saham*

Perubahan tingkat bunga dapat mempengaruhi harga saham secara terbalik (Tandelilin, 2001:49). sehingga tingkat bunga akan memberikan sinyal yang negatif kepada investor yang berarti apabila tingkat bunga naik maka *return* saham akan menurun. Hal tersebut disebabkan, ketika suku bunga naik maka investor akan melihat suatu peluang investasi pada pasar uang yang lebih menguntungkan dibandingkan dibandingkan berinvestasi pada pasar modal. Investor yang memiliki sejumlah saham akan menjual sahamnya dan secara serentak akan mulai menanamkan dananya pada pasar uang. dengan harapan akan mendapatkan imbal hasil yang lebih tinggi apabila melakukan investasi dalam bentuk saham sehingga volume perdagangan saham akan menurun yang diikuti dengan turunnya harga saham serta menurunnya *return* saham perusahaan.

Pengaruh Inflasi Terhadap *Return Saham*

Inflasi merupakan salah satu indikator makroekonomi yang mampu mempengaruhi *return* saham, pengaruh inflasi terhadap *return* saham saling berkebalikan. Inflasi memiliki pengaruh negatif terhadap *return* saham sehingga, tingkat inflasi yang tinggi dapat berpengaruh terhadap rendahnya *return* saham (Hidayat dan Isroah, 2016). Investor yang melihat suatu perusahaan memiliki penurunan laba akibat inflasi akan lebih mempertimbangkan resiko dalam membeli saham tersebut sebab investor akan meminta imbalan atas dana yang telah mereka investasikan, sehingga ketertarikan investor untuk membeli saham perusahaan tersebut akan menurun diikuti dengan penurunan *return* saham perusahaan.

Hipotesis

H₁ : Diduga *Return On Asset* (ROA) berpengaruh positif terhadap *return* saham perusahaan sektor Property dan Real Estate periode 2014-2016

H₂ : Diduga *Current Ratio* berpengaruh positif terhadap *return* saham perusahaan sektor Property dan Real Estate periode 2014-2016

H₃ : Diduga *Debt To Equity Ratio* (DER) berpengaruh negatif terhadap *return* saham perusahaan sektor Property dan Real Estate periode 2014-2016

H₄ : Diduga *Total Asset Turnover* (TATO) berpengaruh positif terhadap *return* saham perusahaan sektor Property dan Real Estate periode 2014-2016

H₅ : Diduga *Earning Per Share* (EPS) berpengaruh positif terhadap *return* saham perusahaan sektor Property dan Real Estate periode 2014-2016

H₆ : Diduga *Economic Value Added* berpengaruh positif terhadap *return* saham perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* periode 2014-2016

H₇ : Diduga beta berpengaruh positif terhadap *return* saham perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* periode 2014-2016

H₈ : Diduga tingkat bunga berpengaruh negatif terhadap *return* saham perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* periode 2014-2016

H₉ : Diduga inflasi berpengaruh negatif terhadap *return* saham perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* periode 2014-2020

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini yang digunakan merupakan jenis penelitian sifat eksplanasi ilmu dengan cara penelitian kausalitas. Penelitian kausalitas yaitu penelitian yang digunakan untuk mengetahui hubungan sebab akibat (*cause-effect*) antara variabel dependen dengan variabel independen (Ferdinand, 2013:7). Pada penelitian ini jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian kuantitatif. Metode penelitian kuantitatif menggunakan sumber data sekunder. Data sekunder dalam penelitian ini didapatkan dari situs BEI (www.idx.co.id). Pada penelitian ini menggunakan populasi perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di *Bursa Efek Indonesia* (BEI) periode 2014 sampai 2016. Cara pengambilan sampel dalam penelitian ini yaitu dengan *non probability sampling* teknik *non probability sampling* yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *purposive sampling*. Kriteria sampel yang ditentukan dalam penelitian ini yaitu perusahaan mempublikasikan laporan keuangan selama tahun 2014-2016, tidak mengalami IPO, relisting serta delisting selama tahun penelitian, dan memberikan informasi mengenai beban bunga. Berdasarkan kriteria sampel tersebut didapatkan 31 perusahaan yang menjadi sampel dalam penelitian ini dari total 48 perusahaan.

Return

Return saham merupakan salah faktor yang dapat mempengaruhi investor untuk mau berinvestasi (Tandelilin, 2001:45). Berdasarkan Abdullah (2016) *Capital gain (loss)* dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$R_{it} = \frac{P_t - P_{t-1}}{P_{t-1}}$$

Keterangan :

R_{it} = *Return* realisasi tahunan periode ke t

P_{it} = Harga saham tahunan periode t

P_{t-1} = Harga saham periode t-1

Return On Asset (ROA)

ROA merupakan salah satu rasio keuangan yang berfungsi sebagai alat untuk mengukur kinerja keuangan perusahaan dalam hal mengukur laba perusahaan dengan menggunakan seluruh aset yang perusahaan miliki untuk menghasilkan laba setelah pajak (Sudana, 2011:22). Berdasarkan Sudana (2011:22) perhitungan *Return On Asset* (ROA) menggunakan rasio berikut ini

$$ROA = \frac{\text{Earning After Taxes}}{\text{Total Assets}}$$

Current Ratio

Current ratio digunakan sebagai alat ukur perusahaan untuk mengetahui kemampuan dalam membayar utang yang dalam jangka waktu dekat akan jatuh tempo pada saat ditagih secara keseluruhan (Kasmir, 2016:134). Berdasarkan Kasmir (2016:135) rumus yang digunakan dalam mengukur *Current ratio* yaitu:

$$\text{Current ratio} = \frac{\text{Aktiva lancar (current assets)}}{\text{Utang lancar (current liabilities)}}$$

Debt To Equity Ratio (DER)

Debt To Equity Ratio (DER) digunakan untuk menilai utang yang dibandingkan dengan ekuitas (Kasmir, 2016:157). Melalui rasio ini investor dapat melihat berapa tingkat hutang yang dimiliki oleh perusahaan sehingga investor dapat mempertimbangkan keputusan investasi. Berdasarkan Kasmir (2016:158) *Debt To Equity Ratio* (DER) dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut

$$\text{Debt To Equity Ratio} = \frac{\text{Total utang (debt)}}{\text{ekuitas (equity)}}$$

Total Asset Turnover (TATO)

Total Asset Turnover digunakan untuk menilai kemampuan perusahaan dalam mengelola semua aset yang perusahaan miliki serta mengukur seberapa besar jumlah penjualan yang didapatkan dari tiap rupiah aktiva (Kasmir, 2016:185). Berdasarkan Kasmir (2016) *Total Aset TurnOver* (TATO) dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Total Aset TurnOver} = \frac{\text{Penjualan (sales)}}{\text{Total aktiva (Total assets)}}$$

Earning Per Share (EPS)

Earning Per Share (EPS) merupakan tingkat keuntungan bersih yang akan diberikan kepada investor untuk setiap lembar saham, keuntungan bersih ini akan didapatkan oleh perusahaan ketika perusahaan telah menjalankan kegiatan operasi secara maksimal (Setyowati dan Amanah, 2016). Berdasarkan Setyowati dan Amanah (2016) *Earning Per Share* (EPS) dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$EPS = \frac{\text{Laba bersih setelah bunga dan pajak}}{\text{Jumlah saham beredar}}$$

Economic Value Added (EVA)

Economic value added (EVA) merupakan tujuan perusahaan untuk meningkatkan nilai atau value added dari modal yang berasal dari dana yang telah diinvestasikan oleh pemegang saham untuk kegiatan operasional perusahaan (Tenneco, 2012). Menurut rasio ini apabila perusahaan berhasil meningkatkan nilai tambah berarti perusahaan telah berhasil memaksimalkan penggunaan biaya modal yang dimiliki oleh perusahaan. Dalam penelitian ini EVA menggunakan data tahunan. Berdasarkan (Henryani dan Kusumastuti (2013) Berdasarkan (Henryani dan Kusumastuti (2013) Economic Value Added (EVA) dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut

EVA = Laba bersih setelah pajak – Capital Invested

EVA = NOPAT – (WACC X IC)

Keterangan :

NOPAT : Net Operating Profit After Tax

WACC : Weighted Average Cost Of Capital

IC : Modal yang diinvestasikan

Beta

Beta merupakan suatu parameter yang digunakan untuk mengetahui penyimpangan antara *return* sekuritas dengan *return* pasar (Sinaga dan Sulasmiyati, 2015). Menurut rasio ini apabila nilai *Beta* suatu saham bernilai positif maka akan mencerminkan *return* yang didapat akan semakin tinggi. Berdasarkan Halim (2015:58) *Beta* dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$R_i = R_f + (R_m - R_f) \beta_i$

Keterangan :

β_i = Resiko sistematis (*beta*) saham i

R_i = Return saham tahunan

R_m = Indeks harga pasar tahunan

R_f = Risk free

Tingkat Bunga

Tingkat bunga dapat mempengaruhi *return* saham. Hubungan tingkat bunga dengan *return* saham saling berkebalikan (Tandelilin, 2001:49). Tingkat bunga yang digunakan yaitu SBI. Suku bunga SBI mengacu pada BI rate hingga bulan Juli tahun 2016, namun pada bulan Agustus 2016 SBI mengacu pada BI 7 days *repo rate* sebab, BI 7 days *repo rate* baru resmi diterapkan pada tanggal 16 Agustus 2016. Tingginya tingkat suku bunga di pasar uang, maka dapat mempengaruhi nilai *return* saham, sebab *return* saham akan menurun. Menurut Nasir dan Mirza (2011) SBI dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$SBI = \frac{SBI_t - SBI_{t-1}}{SBI_{t-1}}$$

Keterangan :

SBI_t = Sukubunga SBI tahun t

SBI_{t-1} = Suku bunga SBI sebelum tahun t

Inflasi

Inflasi yang meningkat akan berpengaruh terhadap nilai mata uang rupiah, sebab inflasi dapat menurunkan nilai mata uang rupiah terhadap mata uang asing sehingga para investor yang telah menanamkan dana dalam bentuk rupiah akan merasa dirugikan (Tandelilin, 2001:49). Inflasi akan berpengaruh terhadap *return* saham sebab ketika terjadi peningkatan nilai inflasi maka *return* saham akan menurun. Dalam penelitian ini inflasi yang digunakan merupakan inflasi tahunan Inflasi dapat diukur dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{Inflasi} = \frac{IHK_t - IHK_{t-1}}{IHK_{t-1}} \times 100\%$$

Keterangan :

IHK_t = Indeks Harga konsumen tahun t

IHK_{t-1} = Indeks Harga Konsumen tahun t-1

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Uji Asumsi Klasik

Normalitas

Uji normalitas dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui variabel residual memiliki distribusi yang normal atau tidak pada model regresi (Ghozali, 2016:154). Uji normalitas dapat dilakukan dengan uji *Kolmogorov-Smirnov*, apabila hasil pengujiannya $(K-S) > 0,05$ maka data terdistribusi secara normal (Ghozali, 2016:159). Berdasarkan hasil output spss uji *kolmogorov-Smirnov* diketahui bahwa nilai signifikansi yang diperoleh ialah sebesar 0,214. Nilai signifikansi yang diperoleh menunjukkan nilai yang lebih dari 0,05. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa residual dari model regresi yang digunakan terdistribusi normal.

Multikolinieritas

Uji multikolinieritas merupakan uji yang dilakukan untuk melihat apakah dalam model regresi ditemukan adanya korelasi antara variabel bebas. Pengambilan keputusan adanya penyimpangan multikolinieritas dapat diketahui dengan melihat nilai tolerance kemudian dibandingkan dengan nilai kritisnya yakni $\leq 10\%$ atau sama dengan nilai *variance inflation factor* (VIF) ≥ 10 . Sebaliknya jika nilai tolerance $\geq 10\%$ atau VIF ≤ 10 , maka dapat dikatakan bahwa tidak terdapat penyimpangan multikolinieritas pada suatu model regresi. Model regresi yang baik, seharusnya tidak terjadi korelasi diantara variabel bebas (Ghozali, 2016:103).

Berdasarkan output spss menunjukkan masing-masing variabel independen memiliki nilai tolerance ≥ 10 dan VIF ≤ 10 .

Heteroskedastisitas

Pengujian heteroskedastisitas untuk menunjukkan bahwa varians variabel tidak sama untuk semua pengamatan (Ghozali, 2016:134). Uji heteroskedastisitas menggunakan uji Spearman's Rho. Berdasarkan uji ini, apabila nilai signifikan dari masing-masing variabel independen lebih besar dari 0,05 maka model regresi ditanyakan lolos heteroskedastisitas Hasil output spss menunjukkan masing-masing variabel independen berada diatas 0,05.

Autokorelasi

Uji autokorelasi bertujuan untuk mengetahui ada tidaknya korelasi antara variabel pengganggu pada periode tertentu dengan variabel sebelumnya (Ghozali, 2016:107). Pengujian autokorelasi menggunakan uji Durbin Watson. Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai durbin-watson sebesar 1,960. Maka dari itu, hasil nilai tersebut dapat dituliskan bahwa $1,8787 < 1,960 < 2,1236$. Berdasarkan persamaan tersebut dapat diketahui bahwa tidak terdapat autokorelasi positif maupun negatif.

Hasil Uji Signifikansi Simultan (Uji F)

Berdasarkan hasil uji signifikansi simultan didapatkan hasil uji F dengan nilai F statistic sebesar 4853,894 dan nilai signifikansi sebesar 0,000. Nilai signifikansi yang lebih kecil dari 0,05 menunjukkan secara simultan ROA, *Current Ratio*, DER, TATO, EPS, EVA, Beta, Tingkat Bunga, dan Inflasi memberikan pengaruh yang signifikan terhadap return saham perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI pada periode 2014 hingga 2016.

Hasil Uji Signifikansi Parsial (Uji Statistik t)

Hasil uji signifikansi digunakan untuk mengetahui secara parsial pengaruh anatara variabel independen terhadap variabel dependen. kriteria yang digunakan untuk menentukan pengaruh parsial ialah dengan memperhatikan nilai signifikansi dan nilai koefisien. Jika variabel independen signifikan pada 0,05 maka variabel independen memiliki pengaruh dengan variabel dependen. Namun apabila variabel independen signifikan diatas 0,05 maka variabel independen tidak memiliki pengaruh dengan variabel dependen. Untuk nilai dari koefisien menentukan arah pengaruh antara variabel dependen dengan variabel independen. Apabila arahnya negatif menunjukkan saling berkebalikan, apabila positif menunjukkan arah yang sama. Berikut merupakan hasil dari uji signifikansi parsial

Tabel 2.HASIL UJI STATISTIK T

Variabel	Coefficient	t-statistic	Sig.	Hasil
Constant	6,874			
ROA	0,066	1,374	0,173	Tidak Signifikan
Current Ratio	0,000	0,201	0,841	Tidak Signifikan
DER	0,006	1,289	0,201	Tidak Signifikan
TATO	0,028	1,177	0,242	Tidak Signifikan
EPS	-7,497E-006	-0,612	0,542	Tidak Signifikan
EVA	-2,185E-015	-1,360	0,177	Tidak Signifikan
Beta	-6,797	122,064	0,000	Signifikan
Tingkat Bunga	0,857	17,388	0,000	Signifikan
Inflasi	0,723	15,806	0,000	Signifikan

Sumber : *Output SPSS* (data diolah)

Berdasarkan hasil uji statistik t didapatkan hasil bahwa ROA signifikan $0,173 > 0,05$ sehingga H_a ditolak, hal tersebut menunjukkan bahwa ROA tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Nilai signifikansi *current ratio* sebesar $0,841 > 0,05$ sehingga menolak H_a , hal tersebut menunjukkan bahwa *current ratio* tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Nilai signifikansi DER sebesar $0,201 > 0,05$ sehingga H_a ditolak hal tersebut menunjukkan bahwa DER tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Nilai signifikansi variabel TATO sebesar $0,242 > 0,05$ sehingga menolak H_a , hal tersebut menunjukkan bahwa TATO tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Nilai signifikansi variabel EPS sebesar $0,542 > 0,05$ sehingga menolak H_a , hal tersebut menunjukkan bahwa EPS tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Nilai signifikansi variabel EVA sebesar $0,177 > 0,05$ sehingga menolak H_a , hal tersebut menunjukkan bahwa EVA tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Nilai signifikansi variabel beta sebesar $0,000 < 0,05$ sehingga menolak H_a hal ini dikarenakan beta berpengaruh negatif terhadap *return* saham. Nilai signifikansi variabel tingkat bunga sebesar $0,000 < 0,05$ sehingga menolak H_a hal ini dikarenakan tingkat bunga berpengaruh positif terhadap *return* saham. Nilai signifikansi variabel tingkat bunga sebesar $0,000 < 0,05$ sehingga menolak H_a hal ini dikarenakan tingkat bunga berpengaruh positif terhadap *return* saham. Nilai signifikansi variabel inflasi sebesar $0,000 < 0,05$ sehingga menolak H_a . Hal tersebut dikarenakan inflasi berpengaruh positif terhadap *return* saham.

Hasil Uji Koefisien Determinasi (R^2)

Berdasarkan uji koefisien determinasi bahwa nilai model penelitian yang digunakan dalam penelitian ini memiliki nilai R square (R^2) sebesar 0,998. Nilai ini menunjukkan bahwa variasi variabel independen yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi ROA, *Current Ratio*, DER, TATO, EPS, EVA, Beta, Bunga, dan Inflasi memiliki kemampuan sebesar 99,8% dalam memberikan informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variabel dependen (*return* saham) yang dimiliki oleh perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI sejak periode 2014 hingga 2016. Sementara sisanya sebesar 0,2 % dijelaskan oleh variabel lain di luar penelitian ini.

Pengaruh Return On Asset (ROA) Terhadap Return Saham

Berdasarkan hasil uji hipotesis secara parsial menunjukkan bahwa variabel ROA tidak berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan sektor Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2014-2016. Hal ini menunjukkan bahwa tinggi rendahnya nilai ROA tidak dapat mempengaruhi besarnya *return* saham. ROA merupakan suatu alat ukur kinerja keuangan yang mampu melihat seberapa besar laba bersih dari setiap perusahaan. ROA dapat dijadikan bahan pertimbangan sebelum mengambil keputusan berinvestasi sebab investor dapat mempertimbangkan seberapa baik kinerja perusahaan apabila dilihat dari laba bersih perusahaan, akan tetapi dalam penelitian ini ROA tidak berpengaruh terhadap *return* saham sehingga tinggi rendahnya nilai ROA tidak akan berpengaruh terhadap imbal hasil yang didapatkan oleh investor. Hal tersebut mengindikasikan bahwa dalam mengambil keputusan untuk berinvestasi investor tidak hanya mempertimbangkan kinerja keuangan yang diukur dengan ROA saja namun terdapat pertimbangan lain yang menyebabkan investor tertarik untuk berinvestasi seperti jumlah penjualan, faktor eksternal (Susilowati dan Turyanto, 2011). Hasil penelitian ini diperkuat oleh hasil penelitian yang dilakukan oleh penelitian (Abdullah, 2016). Dalam penelitiannya ROA tidak berpengaruh terhadap *return* saham dikarenakan ROA tidak dapat menjadi satu-satunya tolok ukur perusahaan dalam menghasilkan *return* yang tinggi, sebab terhadap faktor lain yang mempengaruhi tinggi rendahnya nilai *return* saham perusahaan seperti, faktor makroekonomi serta kinerja keuangan yang meliputi DER, EPS, *current ratio*.

Pengaruh Current Ratio Terhadap Return Saham

Berdasarkan hasil uji hipotesis secara parsial menunjukkan bahwa variabel *Current Ratio* tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Hal ini menunjukkan bahwa berapapun besarnya nilai *Current Ratio* perusahaan, tidak akan mempengaruhi *return* saham perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang

terdaftar di BEI periode 2014 hingga 2016. Hal tersebut dikarenakan berapapun besarnya nilai *Current Ratio* tidak menjamin bahwa suatu perusahaan mampu atau tidak dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya sebab apabila nilai dari *current ratio* tinggi menunjukkan bahwa perusahaan tidak dapat mengelola aset lancarnya sehingga banyaknya dana yang menganggur (Basalama, Murni, dan Sumarauw, 2017). Penelitian ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Tumonggor, Murni dan Rate (2017) menjelaskan bahwa besar kecilnya *current ratio* belum tentu menghasilkan *return* saham yang tinggi.

Pengaruh Debt To Equity Ratio Terhadap Return Saham

Berdasarkan hasil uji hipotesis secara parsial menunjukkan bahwa variabel *Debt To Equity Ratio* tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Dengan kata lain besar kecilnya nilai DER perusahaan tidak dapat berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI sejak periode 2014 hingga 2016. Nilai DER yang tinggi akan memberikan sinyal negatif kepada investor sebab investor akan menyerap informasi bahwa perusahaan rentan terhadap resiko gagal bayar namun, untuk DER yang rendah hal tersebut merupakan informasi yang positif bagi investor sebab perusahaan mampu membayar kewajiban jangka panjangnya, akan tetapi dalam penelitian ini DER tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Hal ini menunjukkan bahwa investor lebih tertarik memperhatikan faktor lain yang akan dijadikan pertimbangan oleh investor untuk membeli saham perusahaan, sebab investor lebih mempertimbangkan seberapa efektif perusahaan dalam hal mengelola modal yang mereka pinjam untuk meningkatkan nilai tambah perusahaan (Islamiya, 2016). Hasil penelitian ini didukung oleh penelitian Tumonggor, Murni dan Rate (2017), menjelaskan bahwa DER tidak berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Pengaruh Total Asset Turnover Terhadap Return Saham.

Berdasarkan hasil uji hipotesis secara parsial menunjukkan bahwa variabel *Total Asset Turnover* tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Dengan kata lain, bahwa besar kecilnya perputaran aktiva dan penjualan yang diperoleh tidak mempengaruhi *return* saham perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2014 hingga 2016. Hal tersebut menunjukkan bahwa perputaran aset yang dimiliki perusahaan meskipun telah dikelola dengan seefisien mungkin namun tidak menarik minat investor untuk membeli saham karena perputaran aset yang bertujuan untuk meningkatkan penjualan perusahaan tidak mampu menjelaskan imbal hasil yang akan diterima oleh investor sebab, tidak semua perusahaan dapat menghasilkan laba bersih yang tinggi meskipun memiliki nilai TATO yang

tinggi (Islamiya, 2016). Penelitian ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh beberapa penelitian lain yaitu Abdullah (2016); Puspitasari, *et al.*, (2017); Ulupui (2007) yang menyatakan bahwa TATO tidak berpengaruh secara signifikan terhadap *return* saham.

Pengaruh *Earning Per Share* Terhadap *Return Saham*

Berdasarkan hasil uji hipotesis secara parsial menunjukkan bahwa variabel *Earning Per Share* tidak berpengaruh terhadap *return* saham. *Estate* yang terdaftar di BEI sejak periode 2014 hingga 2016. Hasil penelitian ini tentu saja tidak sesuai dengan *signalling theory* sebab berdasarkan *signalling theory* apabila perusahaan memberikan informasi yang positif maupun negatif maka investor akan merespon informasi tersebut. Hal ini dikarenakan investor melihat dalam nilai EPS tercermin tingkat keuntungan yang kecil (Arista dan Astohar, 2012). Hasil penelitian ini didukung dengan penelitian yang dilakukan oleh Sugiono dan Andrianto (2010) diketahui bahwa *Earning Per Share* (EPS) tidak terbukti berpengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Pengaruh *Economic Value Added* Terhadap *Return Saham*

Berdasarkan hasil uji hipotesis secara parsial menunjukkan bahwa variabel *Economic Value Added* tidak berpengaruh terhadap *return* saham. Hal tersebut menunjukkan bahwa besar kecilnya nilai EVA tidak memiliki pengaruh terhadap tingkat imbal hasil yang akan didapatkan oleh investor. Nilai EVA tidak berpengaruh terhadap *return* saham dikarenakan investor tidak memperhatikan nilai EVA sebagai dasar pengambilan keputusan mereka sebab, kebanyakan investor kurang mengetahui manfaat dari penggunaan EVA untuk melakukan investasi serta bagaimana cara perhitungan EVA (Sunardi, 2010). Hasil penelitian ini didukung dengan penelitian yang dilakukan oleh Junaedi dan Yuliana (2014), menunjukkan bahwa *Economic Value Added* (EVA) tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap *return* saham.

Pengaruh Beta Terhadap *Return Saham*

Berdasarkan hasil uji hipotesis secara parsial menunjukkan bahwa variabel beta memiliki pengaruh negatif signifikan terhadap *return* saham perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI sejak periode 2014 hingga 2016. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa semakin tinggi resiko dalam berinvestasi maka investor akan semakin mempertimbangkan kegiatan investasi mereka dan cenderung mengurangi kegiatan investasi dalam bentuk saham suatu perusahaan. Hal tersebut dikarenakan pihak manajemen juga memiliki kebijakan mengenai restrukturisasi hutang dimana, pihak manajemen lebih cenderung untuk berhati-hati dalam menanamkan investasi dananya ke jenis investasi yang

menguntungkan, sebab dengan lebih meminimalkan resiko tentu saja akan meraih keuntungan yang optimal (Nugroho dan Sukemi, 2015). Hasil dari penelitian ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Ahmad dan Zakaria (2011) yang menunjukkan bahwa beta berpengaruh negatif terhadap *return* saham sehingga semakin tinggi beta maka *return* saham akan menurun yang dikarenakan penjualan saham di bursa mengalami penurunan dan diikuti turunnya harga saham yang mengakibatkan *return* saham juga akan menurun.

Pengaruh Tingkat Bunga Terhadap *Return Saham*

Berdasarkan hasil uji hipotesis secara parsial menunjukkan bahwa variabel tingkat bunga memiliki pengaruh positif signifikan terhadap *return* saham perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI sejak periode 2014 hingga 2016. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat bunga SBI yang semakin tinggi, maka *return* yang akan diterima oleh investor juga akan semakin tinggi. Hal ini dikarenakan meningkatnya SBI menunjukkan bahwa suku bunga bank juga akan meningkat sehingga meningkatnya beban biaya modal yang harus ditanggung oleh perusahaan. Meningkatnya biaya modal dapat meningkatkan harga jual barang dari sektor *Property* dan *Real Estate* akan tetapi meskipun harga jual meningkat, masyarakat tetap membeli unit dari sektor ini sehingga penjualan perusahaan masih tetap tinggi karena sektor *property* saat ini merupakan sektor yang dibutuhkan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan ruko, rumah dan lain sebagainya sehingga sektor ini akan memiliki *return* yang tinggi (wiradharma dan Sudjarni, 2016). Hasil penelitian ini didukung dengan penelitian yang dilakukan oleh Nasir dan Mirza (2011); Joseph *et al* (2016), menunjukkan bahwa tingkat bunga berpengaruh positif terhadap *return* saham.

Pengaruh Inflasi Terhadap *Return Saham*

Berdasarkan hasil uji hipotesis secara parsial menunjukkan bahwa variabel inflasi memiliki pengaruh positif signifikan terhadap *return* saham perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI sejak periode 2014 hingga 2016. Hal tersebut dikarenakan meningkatnya jumlah uang yang beredar tentu saja tidak hanya menjadi pengaruh buruk terhadap perekonomian Indonesia, meningkatnya jumlah uang beredar yang masih dalam konteks wajar serta diikuti dengan meningkatnya nilai inflasi yang masih dalam batas yang wajar akan menunjukkan bahwa perekonomian Indonesia sedang dalam kondisi yang baik sehingga hal tersebut menarik minat investor lokal maupun asing untuk berinvestasi di Indonesia yang mengakibatkan volume perdagangan saham meningkat dan meningkatkan *return* saham (Nasir dan Mirza, 2011). Hasil dari penelitian ini

didukung dengan hasil penelitian yang telah dilakukan Nidianti (2013), menunjukkan bahwa inflasi memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap return saham.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang sudah dipaparkan dimuka, maka kesimpulan dari penelitian ini yaitu variabel ROA, *current ratio*, DER, TATO, EPS, dan EVA tidak berpengaruh terhadap *return* saham perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2014 hingga 2016. Akan tetapi variabel beta memiliki pengaruh negatif terhadap *return* saham sedangkan tingkat bunga dan inflasi berpengaruh positif terhadap *return* saham perusahaan sektor *Property* dan *Real Estate* yang terdaftar di BEI periode 2014 hingga 2016

Bagi perusahaan disarankan untuk meningkatkan kinerja perusahaan guna menghasilkan laba sehingga dapat menarik minat investor untuk berinvestasi. Bagi investor sebaiknya investor lebih mempertimbangkan faktor eksternal perusahaan serta resiko investasi. Hal ini dikarenakan faktor eksternal serta resiko investasi memiliki pengaruh terhadap *return* saham. Bagi peneliti selanjutnya, disarankan menambah proksi lain guna mengembangkan penelitian, sebab pada penelitian ini hanya terdapat tiga variabel saja yang berpengaruh terhadap *return* saham yaitu beta, tingkat bunga, dan inflasi serta menambahkan komponen *Yield* dalam perhitungan *return*. Dalam penelitian ini terdapat keterbatasan penelitian yang meliputi sampel yang digunakan dalam penelitian hanya pada sektor *Property* dan *Real Estate* serta periode yang digunakan hanya selama tiga tahun.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, H. (2016). Pengaruh Return On Asset (ROA), Debt To Total Asset (DTA) dan Total Asset Turnover (TATO) Terhadap Return Yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011-2014. *Jurnal ilmiah akuntansi*, 9(2), 1–17.
- Ahmad, & Zakaria. (2011). Pengaruh Bond Rating Terhadap Imbal Hasil Saham di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Riset Manajemen Sains Indonesia (JRMSI) – Vol. 2, No. 1, 2011*, 2(1), 95–109.
- Arista, D. & A. (2012). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Return Saham (Kasus pada Perusahaan Manufaktur yang Go Public di BEI Periode Tahun 2005-2009). *Jurnal Ilmu Manajemen Dan Akuntansi Terapan*, 3(1), 1–15.
- Basalama, I., Murni, S., & Sumarauw, J. (2017). Pengaruh *Current Ratio*, DER dan ROA Terhadap *Return* Saham Pada Perusahaan Automotif dan Komponen Periode 2013-2015. *Jurnal EMBA*, 5(2), 941–949. [https:// doi. org/ 10.5604 / 08669546.1169208](https://doi.org/10.5604/08669546.1169208)
- Carlo, M. A. (2014). Pengaruh Return On Equity , Dividend Payout Ratio , dan Price To Earnings Ratio Pada Return Saham. *E-Jurnal Akuntansi*, 1(3), 151–164.
- Dewi, P. (2016). Pengaruh Rasio Likuiditas, Profitabilitas, Solvabilitas, Aktivitas dan Penilaian Pasar Terhadap Return Saham. *Jurnal Ilmiah Akuntansi*, 1(2), 126-135.
- Farida, & Darmawan. (2017). Pengaruh Risiko Inflasi, Risiko Suku Bunga, Risiko Valuta Asing, dan Profitabilitas Terhadap Return Saham. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 50(1), 11-20.
- Ghozali, I. (2016). *Aplikasi Analisis Multivariete Dengan Program IBM SPSS 23*. (P. Harto, Ed.) (8th ed.). Universitas Diponegoro.
- Halim, A. (2015). *Analisis Investasi dan Aplikasinya*. (D. Irawan, Ed.). Jakarta: Salemba Empat.
- Hariani, L. (2010). Analisis Pengaruh Economic Value Added (EVA) dan Rasio Keuangan Terhadap Return Saham Syariah. *Jurnal Ekonomi Modernisasi*, 6, 1–21.
- Henryani, F. F., & Kusumastuti, R. (2013). Analysis of Ownership Structure Effect On Economic Value Added. *International Journal of Adminisitrative Science & Organization*, 20(3), 2009–2013.
- Hidayat, & Isroah. (2016). Pengaruh Karakteristik Keuangan, Ukuran Perusahaan, dan Inflasi Terhadap Return. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 3, 1–11.
- Hidayat, & Setyaningsih. (2011). Pengaruh Economic Value Added , Market Share , Earnings Dan Net Cash Flow Terhadap Return Saham (Studi Pada Perusahaan Manufaktur Jenis Consumer Goods Di Bursa. *Jurnal Wora Ekonomi Mikrosil, STIE MIKROSIL*, 1(2), 79–87. Retrieved from [https:// www. mikroskil. ac. id/ ejurnal/ index. php/ jwem/article /download/59/48](https://www.mikroskil.ac.id/ejurnal/index.php/jwem/article/download/59/48)
- Islamiya, M. (2016). Pengaruh Kinerja Keuangan dan

- Struktur Kepemilikan Terhadap Return Saham. 582–599.
- Jakarta, T. (2017). Jumlah Investor Pasar Modal Tembus 1 Juta.
- Junaedi, & Yuliana. (2014). Analisis Pengaruh ROE, OCF, dan EVA Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Makanan dan Minuman (Food and Beverages) yang Terdapat di Bursa Efek Indonesia Tahun 2011- 2014. *Jurnal Ekonomi Bisnis*, 80–87.
- kasmir. (2016). *Analisis Laporan Keuangan* (1st ed.). Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. (2014). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Revisi). Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Kristiana, V. A., & Sriwidodo, U. (2012). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Return Saham Investor Pada Perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ekonomi Dan Kewirausahaan*, 12(1), 1–11.
- Martani, D., Mulyono, & Khairurizka, R. (2009). The Effect Of Financial Ratios, Firm Size, and Cash Flow From Operating Activities In The Interim Report To The Stock Return. *Serial Chinese Business Review*, 8(6), 1537–1506.
- Nasir, A., & Mirza, A. (2011). Pengaruh Nilai Kurs, Inflasi, Suku Bunga Deposito Dan Volume Perdagangan Saham Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Perbankan Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ekonomi Bisnis*, 12(1), 10-20
- Nidianti, P. I. (2013). Pengaruh Faktor Internal dan Eksternal Perusahaan Terhadap Return Saham Food and Beverages di Bursa Efek Indonesia. *E-Jurnal Akuntansi*, 1, 130–146.
- Puspitasari, P. D., Herawati, N. T., Luh, N., & Erni, G. (2017). Pengaruh Ukuran Perusahaan , Total Asset Turnover , Return On Asset , Current Ratio , Debt To Equity Ratio , Dan Earning Per Share Terhadap Return Saham Syariah Pada Perusahaan Perdagangan , Jasa , Dan Investasi Yang Terdaftar Di Indonesia Sharia Stock In. *Jurnal Akuntansi*, 1(1), 120-130.
- Raningsih, N. K., & Putra, I. M. P. D. (2015). Pengaruh Rasio-Rasio Keuangan dan Ukuran Perusahaan Pada Return Saham. *E-Jurnal Akuntansi Udayana*, 13(2), 582–599.
- SahamOk. (n.d.). Investasi. Retrieved from [www. sahamok. com / apa-itu-investasi](http://www.sahamok.com/apa-itu-investasi).
- Salanto, F. (2016). Kondisi Properti Indonesia 2016 Sama Dengan Tahun Lalu. Retrieved from [https:// www. wartaekonomi.co.id/read96127/kondisi-properti-indonesia-2016-sama-dengan-tahun-lalu.html](https://www.wartaekonomi.co.id/read96127/kondisi-properti-indonesia-2016-sama-dengan-tahun-lalu.html)
- Sari, L. (2016). Pengaruh NPM , ROE , EPS Terhadap Return Saham, 5, 1–18.
- Sarsiti, & Nugroho. (2015). Analisis Pengaruh EVA dan MVA Terhadap Return Saham Pada Perusahaan Manufaktur di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ekonomi Bisnis*, 1(3), 13-16. [https:// doi. org/ http:/ /dx .doi. org/10.2311/v13i2.971](https://doi.org/http://dx.doi.org/10.2311/v13i2.971)
- Setyowati, & Amanah. (2016). Pengaruh Pertumbuhan Earning Per Share dan Leverage Terhadap Return Saham. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi*, 5(November), 1–19.
- Sinaga, & Sulasmiyati. (2015). Pengaruh Downside Beta , Upside Beta , dan Beta Terhadap Expected Return (Studi pada Saham yang Termasuk Dalam 50 Leading Market Capitalization di Bursa Efek Indonesia Periode 2012-2015). *Jurnal Administrasi Bisnis*, 47(1), 181–188.
- Sodikin, A. (2007). Variabel Makro Ekonomi Yang Mempengaruhi Return Saham Di Bej. *Jurnal Manajemen*, 6(2), 1–15.
- Sudana, M. (2011). *Manajemen Keuangan Perusahaan*. (N. Sallama, Ed.). Jakarta: Erlangga.
- Sudiyatno, B., & Suharmanto, T. (2011). Kinerja Keuangan Konvensional, Economic Value Added, dan Return Saham. *Jurnal Dinamika Manajemen*, 2(1), 17–25. Retrieved from [http: // journal. unnes.ac.id /nju / index. php/jdm](http://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/jdm)
- Sunardi, H. (2010). Pengaruh Penilaian Kinerja Dengan ROI dan EVA Terhadap Return Saham Pada Perusahaan yang Tergabung Dalam Indeks LQ 45 di Bursa Efek Indonesia. *Journal of Accounting*, 2(1), 70–92.
- Susilowati, Y., & Turyanto, T. (2011). Reaksi Signal Rasio

Profitabilitas dan Rasio Solvabilitas Terhadap Return Saham Perusahaan. *Dinamika Keuangan Dan Perbankan*, 3(1), 17–37.

Tandelilin, E. (2001). *Analisis Investasi dan Manajemen Portofolio* (pertama). Yogyakarta: BPFE.

Tenneco, R. L. (2012). Economic Value Added. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 2(1), 12-20

Thrisye, R., & Simu, N. (2013). Analisis Pengaruh Rasio Keuangan Terhadap Return Saham BUMN Sektor Pertambangan Periode 2007-2010. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Bisnis*, 2(2), 75–81.

Ulupui, I. G. K. A. (2007). Analisis Pengaruh Rasio Likuiditas, Leverage, Aktivitas, Dan Profitabilitas Terhadap Return Saham (Studi Pada Perusahaan Makanan Dan Minuman Dengan Kategori Industri Barang Konsumsi Di Bej). *Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Bisnis*, 3(5), 1–20.

Wartaekonomi.co.id. (2016). Kondisi Property Indonesia. Retrieved from [www.wartaekonomi.co.id / read96127 / kondisi-properti-indonesia-2016-sama-dengan-tahun-lalu.html](http://www.wartaekonomi.co.id/read96127/kondisi-properti-indonesia-2016-sama-dengan-tahun-lalu.html)

Yunina, F., Islahuddin, & Shabri, M. (2013). Pengaruh risiko sistematik, leverage , dan laba terhadap return saham pada perusahaan aneka industri di indonesia 1), 2(2), 56–64.